

zawonet im Cabaret Voltaire, 20.11.2014

Genossenschaftlicher Wohnungsbau als Rezept für zahlbaren Wohnraum

Andreas Wirz, dipl. Architekt ETH

Wohnbaugenossenschaften Zürich, Vorstand
Archipel GmbH Zürich, Partner

Verband wohnbaugenossenschaften zürich

Vertritt 250 gemeinnützige Bauträger im Kanton Zürich
mit rund 60'000 Wohnungen

Geschäftsstelle mit 8 Mitarbeitenden
Teilweise operativ tätiger Vorstand
Umsatz 2013 CHF 1.2 Mio.

Mitgliederbeiträge, ca. 45%
Dienstleistungen, Beratung, ca. 30%
Sponsoring, ca. 15%
Leistungsvereinbarungen, ca. 10%

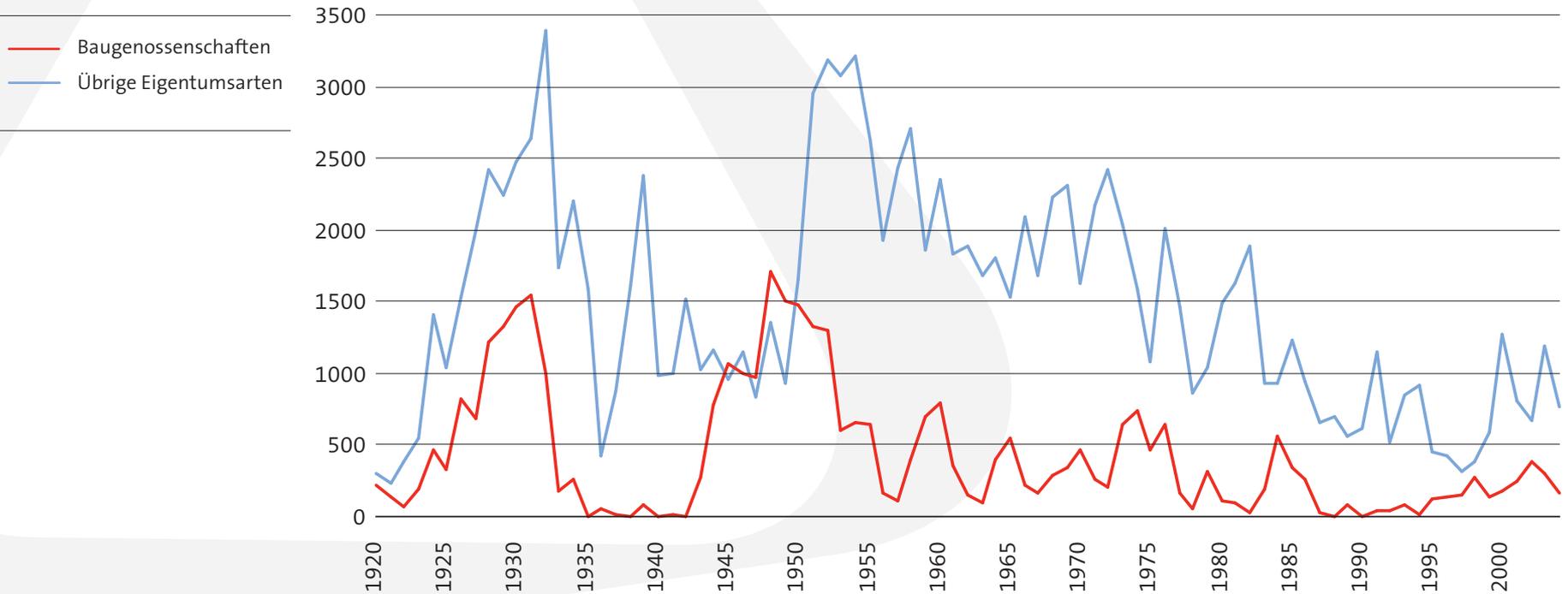


Neu erstellte Wohnungen

Neu erstellte Wohnungen

► nach Eigentumsart und Baujahr, 1920–2004

G_3.9



1st world war

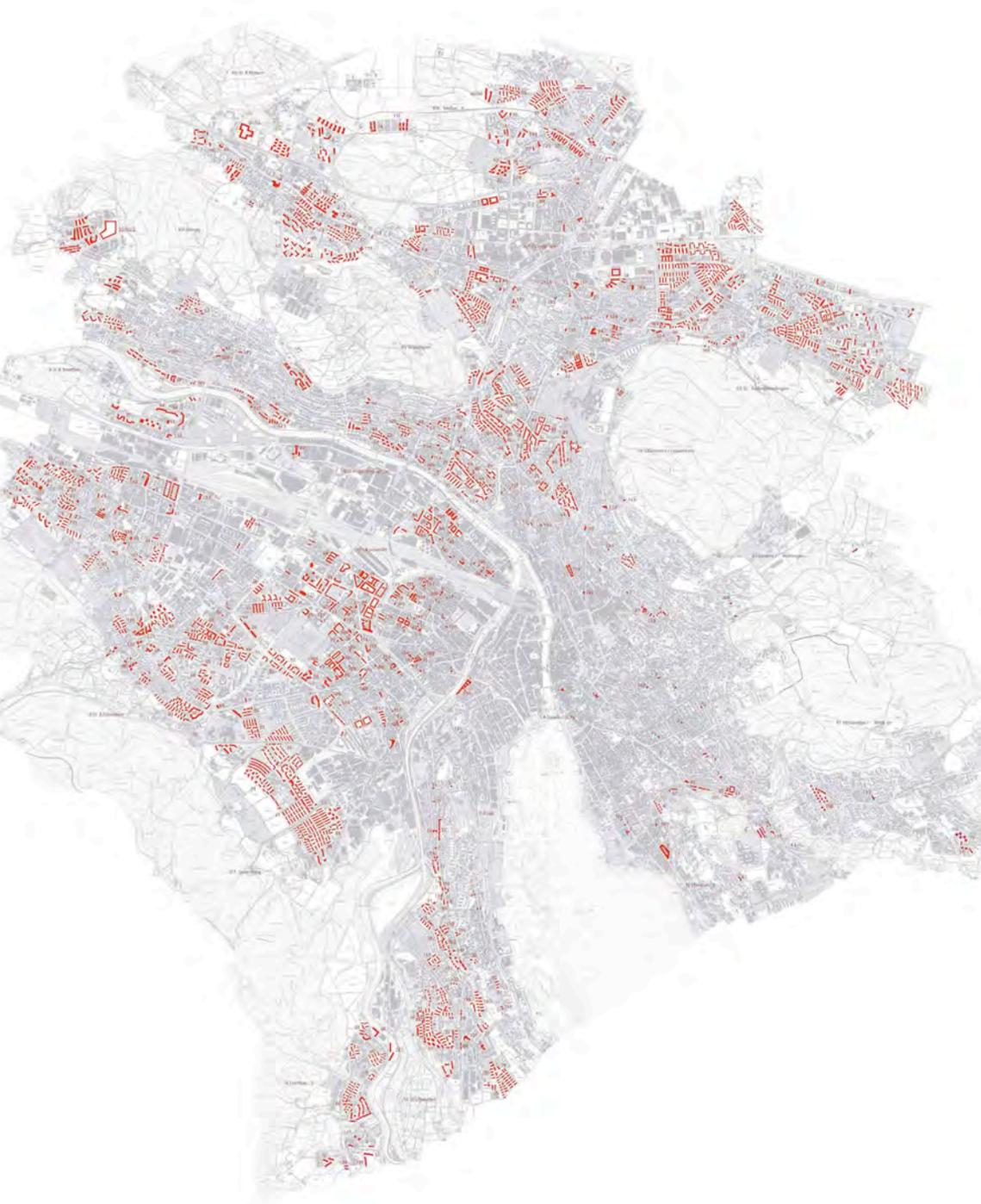
2nd world war



**Industrie I, BEP Baugenossenschaft Eidgenössisches Personal,
Leuenberger & Giumini, 1919-1920**



Staderweiterungen Zürich-Schwamendingen um 1950



Stadt Zürich

**25% gemeinnütziger
Wohnungsbau**

In fast allen Stadtquartieren

**20% Genossenschaften
5% Kommune und Stiftungen**

Was heisst bezahlbar, und für wen?

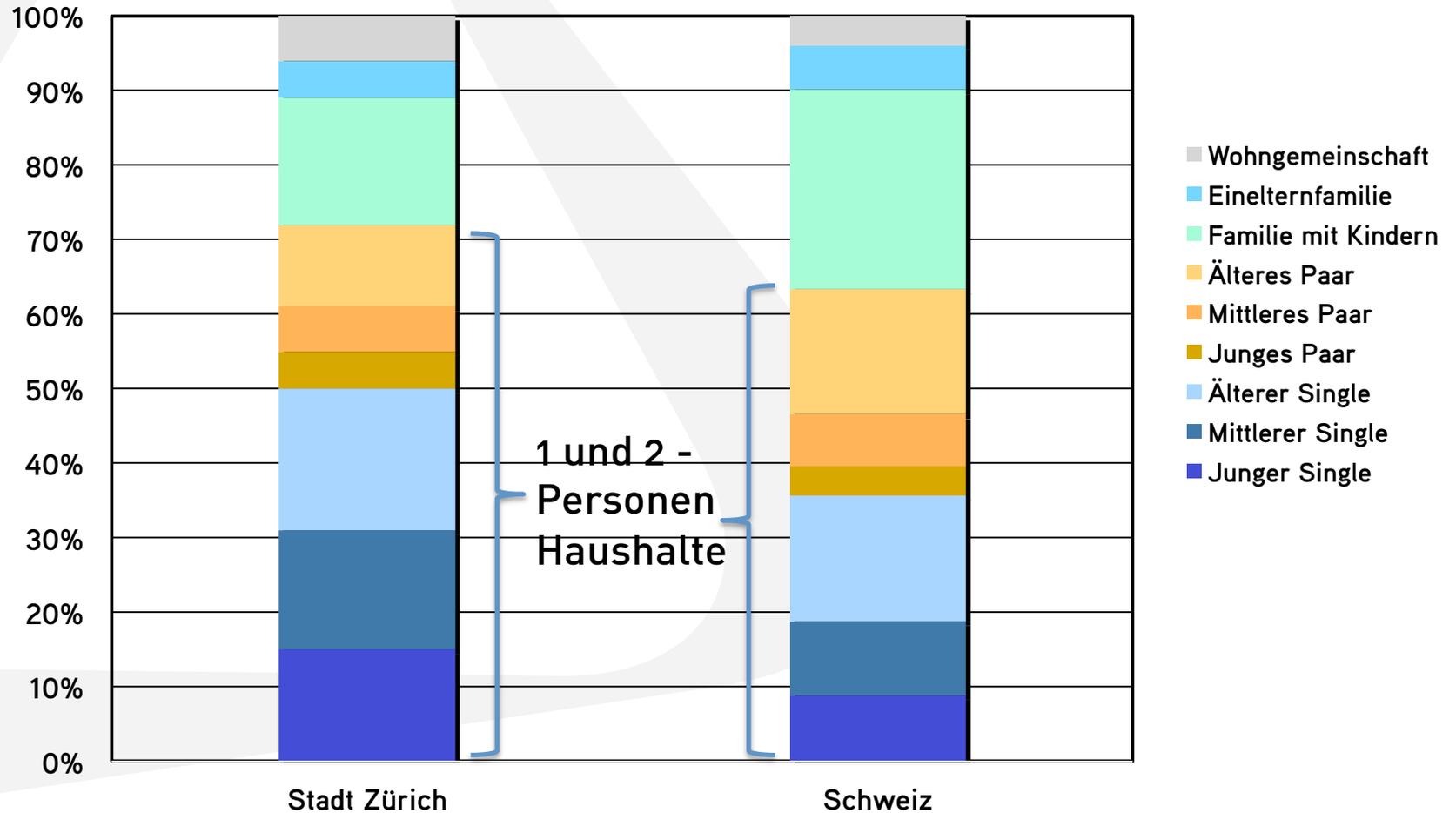
Mieten in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens

Haushaltseinkommen, CHF	Anteil	Maximal mögliche Miete (25%*), pro Monat CHF	
kleiner 30 '000	4 %	≈ ↓ 600	} 48 %
30 '001 bis 60 '000	21 %	≈ 600 bis 1 '300	
60 '001 bis 90 '000	23 %	≈ 1 '300 bis 1 '900	
90 '001 bis 120 '000	19 %	≈ 1 '900 bis 2 '500	19 %
120 '001 bis 150 '000	14 %	≈ 2 '500 bis 3 '100	} 33 %
grösser 150 '000	19 %	≈ 3 '100 und mehr	
*25% gilt gemäss offizieller Massgabe als tragbar			

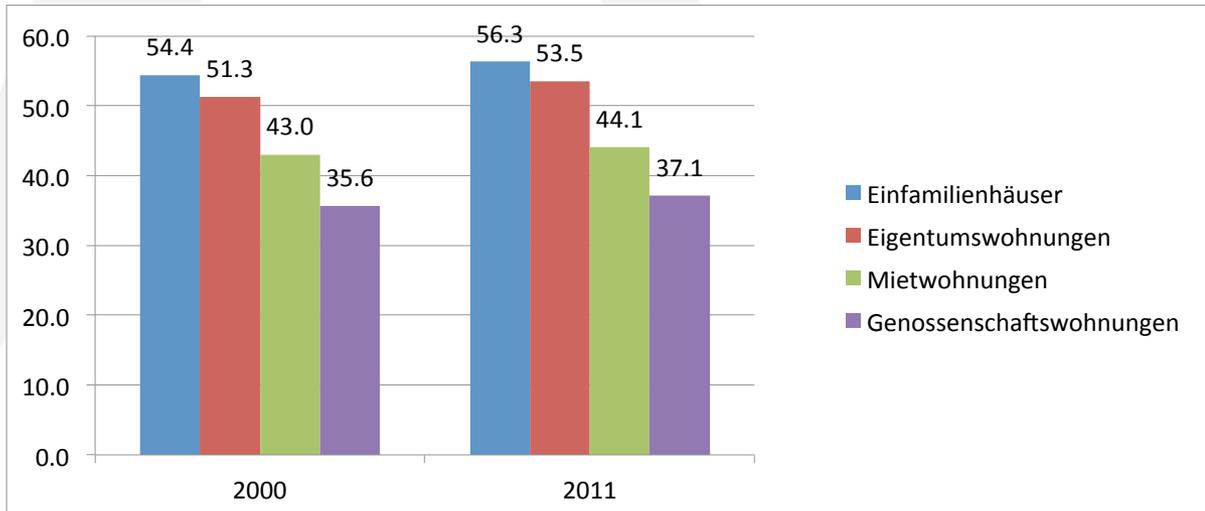
Demografische Entwicklung - Lebenserwartung



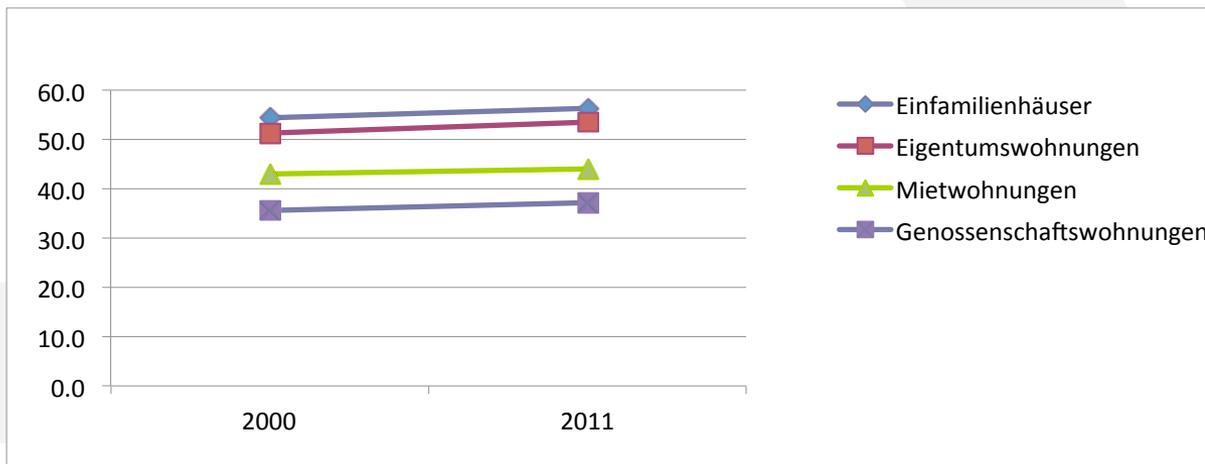
Demografische Entwicklung - Kleinhaushalte



Wohnflächenbedarf in m2 pro Person



**Wohnfläche
 nach Wohnungskategorie**



**Tendenz steigend!
 Bei Genossenschaften
 auf viel tieferem Niveau**

Der Beitrag der Genossenschaften

Wohnbaugenossenschaften...

- ... sind Selbsthilfeorganisationen
- ... besitzen Land, das sie mit eigenen Mitteln auf dem freien Markt erworben haben
- ... sind heute so günstig, weil Land und Immobilien über Jahrzehnte der Spekulation entzogen waren
- ... verpflichten sich der Kostenmiete und schöpfen keine Gewinne ab
- ... beanspruchen Wohnbauförderung nur für geringe Anteile, es gelten strenge Kriterien für Einkommen, Vermögen, Belegung. Dies ist eine Dienstleistung am Gemeinwesen und keine Subvention der Bauträger!

Grundsätze gemeinnützige, genossenschaftlichen Wohnungsbaus

- **Kostenmiete**
- **Keine Gewinnabschöpfung**
- **Dauernde Zweckbindung, auch im Auflösungsfall ein Genossenschaft**
- **Keine Anpassung an den Marktwert, Buchwert entspricht den damaligen Land- und Erstellungskosten**
- **Rechtsform offen, meistens Genossenschaften, aber auch gemeinnützige AG's, Stiftungen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften**

Die Kostenmiete

Anlagekosten x Verzinsung (Referenzzinssatz) = Kapitalkosten
Gebäudeversicherungssumme x Betriebsquote = Betriebskosten

Kapitalkosten + Betriebskosten = max. zul. Mietzins

Aktuelle Eckwerte

Referenzzinssatz 2.00%
festgelegt durch das Bundesamt für Wohnungswesen, 02.09.2014

Betriebsquote 3.25%
Festgelegt im Mietzinsreglement der Stadt Zürich, Art. 3

Die Rolle des Geschäftsmodells – Modellrechnung pro m2 HNF Landanteil 1'000 / Erstellungskosten 4'200 / Anlagekosten 5'200

Kostenmiete

5'200 x 2.00%	= 104.-
(4'200 x 85%) x 3.25%	= 116.-
Miete / m2 HNFa	= 220.-
4.5 Zimmer Wohnung mit 105m2	= netto 1'925.-/Mt.

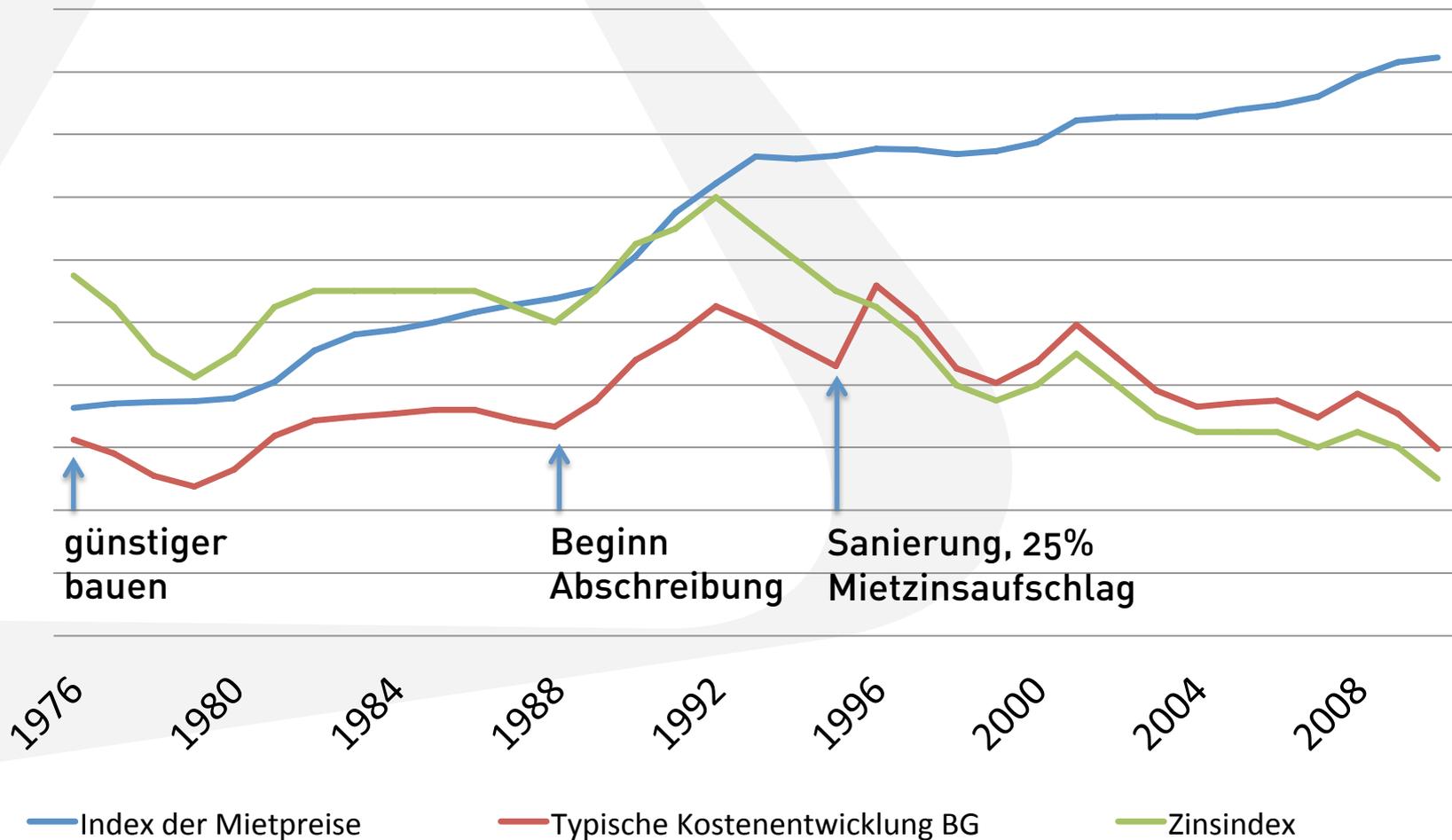
Marktmiete

5'200 x 4.8% Bruttorendite	= 250.-
4.5 Zimmer Wohnung mit 105m2	= netto 2'188.-/Mt.

«günstiges» Eigentum

Verkaufspreis CHF 8'000.-/m2 HNF	
4.5 Zimmer Wohnung mit 105m2	= 840'000.-
4.8% Bruttorendite	= netto 3'360.-/Mt.

Kostenentwicklung «freier Markt» versus Genossenschaft Modellrechnung



Was wollen wir uns leisten?

Mögliche Kosteneinsparungen über Reduktion der Fläche

Anlagekosten

Theoretische 4.5 Zimmer-Wohnung mit 105m²

105m² x CHF 5'200.- 546'000.-

Minimalfläche Wohnbauförderung des Kantons Zürich

4.5 Zimmer-Wohnung 95m²

95m² x CHF 5'200.- 494'000.-

Einsparungen bei gleichem Standard 10% und mehr

Unsere Wohnkosten sind auch ein Wohlstandsproblem

von tiefen Zinsen oder was 13 Jahre Unterschied bewirken



Kraftwerk1, Hardturm, Bünzli Courvoisier und Stücheli Architekten, 1999-2001



A photograph of a busy restaurant interior. In the foreground, several tables are set with white plates, glasses, and silverware, with people seated around them. In the background, a bar area is visible with staff members and more patrons. Large windows on the right side of the room offer a view of a city at night. A large, semi-transparent blue circle is overlaid on the right side of the image, containing white text.

Benchmark
BKP 1-9
CHF 2'750.-
/m2 HNF
Referenz 4.5%



Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten, 2012-2014



r. kalkbreitertrasse

6

BEHEK

BE

The image shows a modern interior space. On the left, a staircase with dark brown carpeted steps and a bright yellow wall and handrail leads upwards. The ceiling is made of exposed concrete and features several cylindrical pendant lights with a grid pattern. To the right, there is a library area with a large wooden bookshelf, a wooden ladder, and a brown leather sofa. The floor is made of polished concrete. In the background, a hallway with wooden doors and walls is visible.

Benchmark
BKP 1-9
CHF 4'725.-
/m2 HNF
Referenz 2.0%

Bauland

Die Rolle des Landpreises – Modellrechnung pro m2 HNF

Landanteil 1'000 / Erstellungskosten 4'200 / Anlagekosten 5'200

Kraftwerk1, Hardturm-West, 1998

7'700m², AZ 2.26

CHF 1'360.-/m² Grundstücksfläche

Landanteil 665 / Erstellungskosten 2'750 / Anlagekosten 3'415

Allreal, Guggach-Areal, 2011

20'000m², AZ

ca. CHF 5'000.-/m² Grundstückfläche

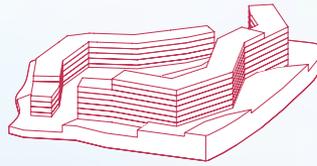
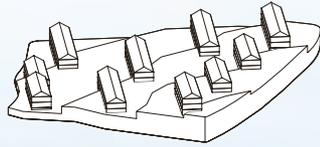
ca. CHF 4'500.-/m² HNF

4.5 Zimmer, 136m², 1'500'000.-

Landanteil 4'500 / Erstellungskosten 5'500 / Anlagekosten 11'000

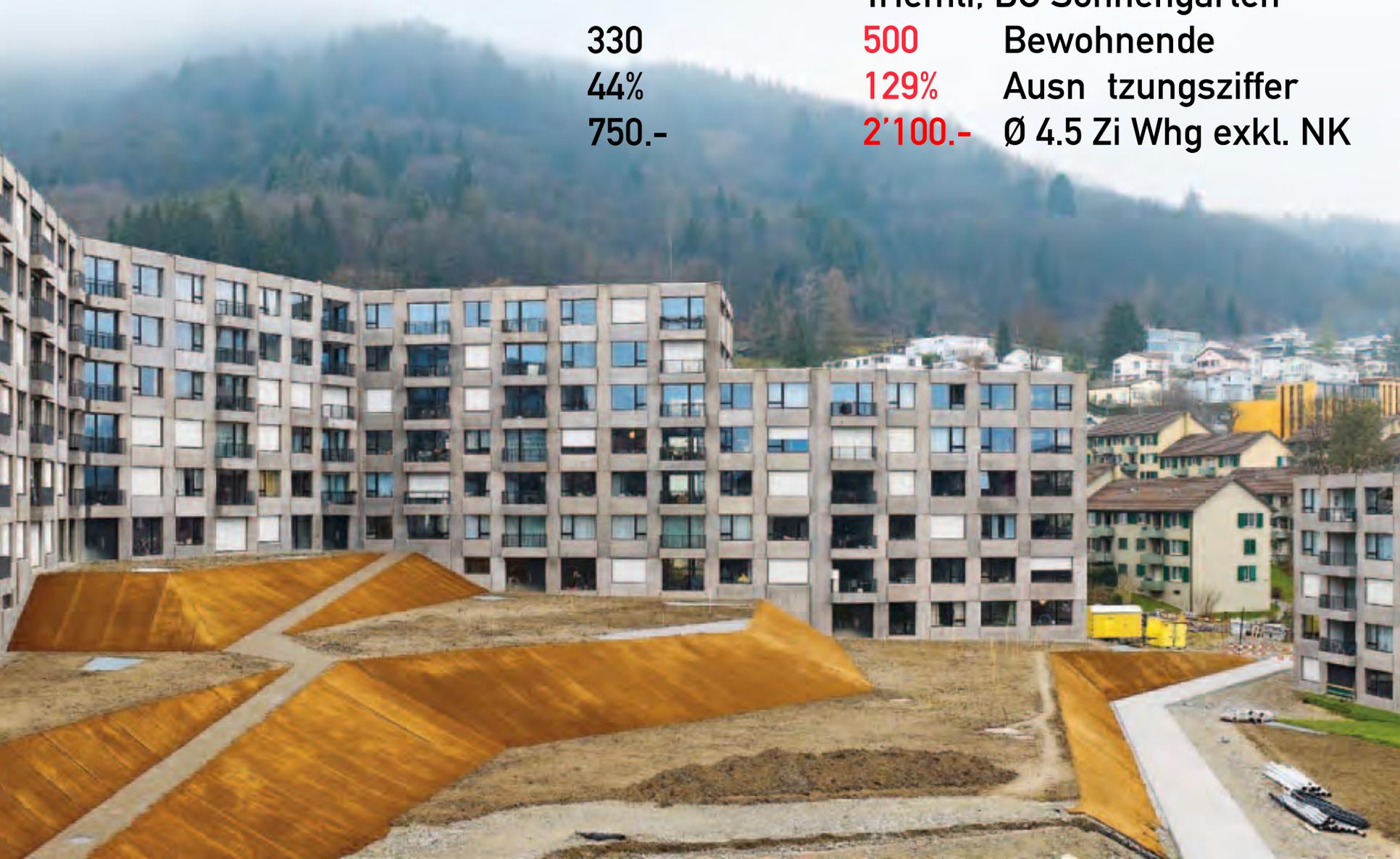


Kowloon,
City of Darkness
ø 690 % AZ
ø 13'000 EW/ha



330
44%
750.-

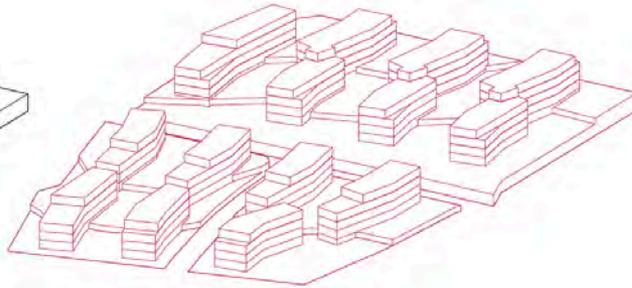
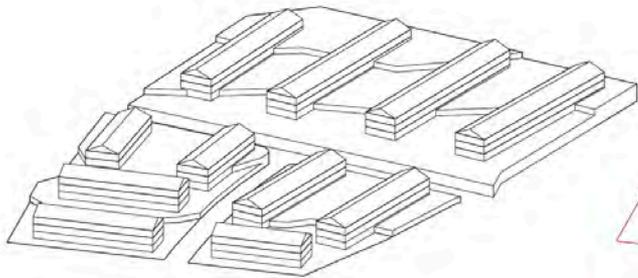
Triemli, BG Sonnengarten
500 Bewohnende
129% Ausn tzungsziffer
2'100.- Ø 4.5 Zi Whg exkl. NK



**Achtung:
Dichtefalle**



**Siedlung Wassersch pfi
Helvetia Versicherungen
Althammer Hochuli Arch.**



340 Bewohnende
72%
1'480.-

240 Bewohnende
102% Ausn tzungsziffer
2'900.- ø 4.5 Zi Whg exkl. NK

- 100 Bewohnende
+ 30% Ausnutzung

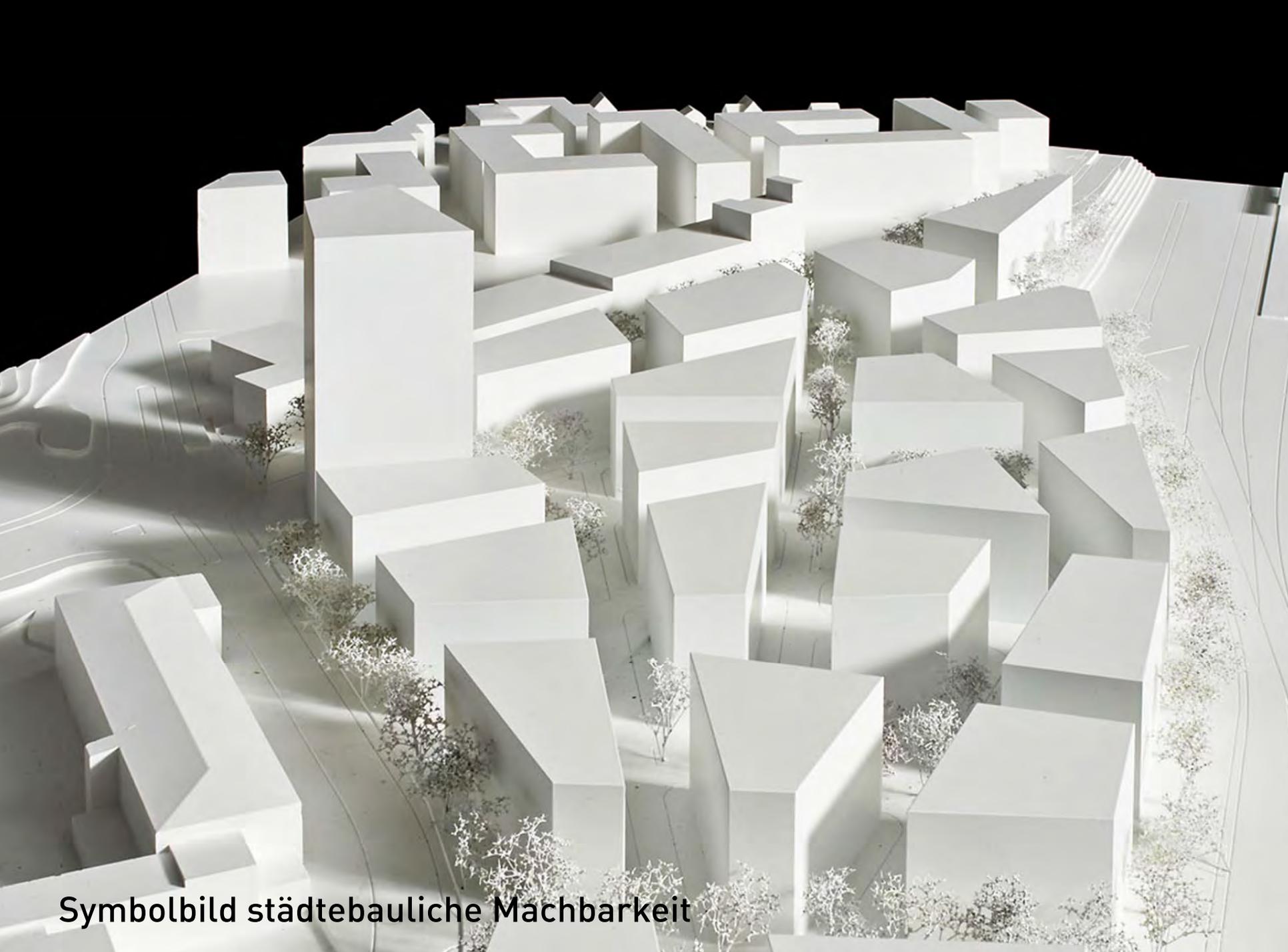
Akquisitionsangebot für Mitglieder wohnbaugenossenschaften zürich



Bülach Nord

40'000m²

Ein neues Stadtquartier entsteht



Symbolbild städtebauliche Machbarkeit

Öffentlicher Gestaltungsplanentwurf Bülach Nord
10% preisgünstige Wohnungen, Mietzinskontrolle Stadtrat

2 Genossenschaften kaufen Industrieland

Im Erfolgsfall Rechtskraft Gestaltungsplan: Wohnbauland mit 30% Gewerbe
→ Doppelter Landwert

Rückfallposition Industrieland
→ Halber Landwert

Rezepte?

Suffizienz

- **Wieviel braucht es wirklich?**
- **Welche Angebote passen für welche Bedürfnisse?**



Effizienz

- Gut organisierte Grundrisse
- Weglassen, was es nicht unbedingt braucht
- Projektgrößen und Skaleneffekte
- Kostenbewusstes Energiesparen
Kennwerte, aber nicht unbedingt Labels anstreben

Genossenschaften über gute Rahmenbedingungen fördern, z.B.

- mit Baurechten und Landabgaben der öffentlichen Hand
- über die Gemeindeordnung in der Stadt Zürich
33% gemeinnütziger Wohnungsbau
- über die Umsetzung des geänderten Planungs- und Baugesetzes
Mindestanteile gemeinnütziger Wohnungsbau bei Mehrausnutzung



- Polemik und Neidkampagnen unterlassen

Andreas Wirz
wirz@archipel.ch

www.wbg-zh.ch
www.archipel.ch